

LE GUIDE PER IL CITTADINO

Agevolazioni fiscali prima casa

Istruzioni per l'uso



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Adiconsum
Adoc
Adubef
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva

Confconsumatori
Federconsumatori
Legasconsumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.DI.CON.
Unione Nazionale Consumatori

Copyright © Consiglio Nazionale del Notariato
Tutti i diritti riservati
www.notariato.it

Progetto grafico: PaperPlane Factory
www.paperplanefactory.com

Agevolazioni fiscali prima casa

Istruzioni per l'uso



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Adiconsum
Adoc
Adubef
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva

Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.DI.CON.
Unione Nazionale Consumatori

Indice

Introduzione	8
Le “agevolazioni prima casa”: definizioni	11
Chi può chiedere le agevolazioni prima casa?	12
Quali diritti si possono acquistare usufruendo delle agevolazioni prima casa?	14
In quali tipi di atti è possibile fare richiesta delle agevolazioni prima casa?	15
Quali immobili si possono acquistare usufruendo delle agevolazioni prima casa?	16
Pertinenze di abitazione che si possono acquistare usufruendo delle agevolazioni prima casa	19
Dove deve trovarsi l’immobile per poter richiedere le agevolazioni prima casa?	21
Rapporti tra agevolazioni prima casa ed altre imposte	22

Impossidenza di altra abitazione nel Comune in cui è situato l'immobile da acquistare	24
<hr/>	
Mancata precedente fruizione delle agevolazioni prima casa	26
<hr/>	
Decadenza dalle agevolazioni prima casa	28
<hr/>	
Credito di imposta per "riacquisto di prima casa"	35
<hr/>	
Indirizzi utili	37
<hr/>	
Le Guide per il Cittadino / Casa	39

Introduzione

In Italia, il sogno della casa è condiviso da molti, probabilmente perché possedere una casa, uno spazio totalmente personale, è indice di raggiunta autonomia per i più giovani, di maggiore sicurezza, per gli altri.

La guida che presentiamo, la **diciannovesima** in pubblicazione, nasce dalla lunga esperienza delle Associazioni dei consumatori e del Notariato e intende supportare i cittadini in uno dei momenti più importanti della loro vita: l'acquisto della prima casa.

Sono tanti infatti i cittadini che fanno fatica ad acquistare la loro prima abitazione e, dopo anni, quando sono sul punto di coronare il loro sogno, vengono assaliti dai dubbi. Uno dei principali timori nell'acquisto di una nuova abitazione è senza dubbio legato all'investimento economico: si vuole avere la certezza che l'investimento sia sicuro e la garanzia di non incorrere in brutte sorprese.

Sopraggiunge l'ansia di avere fatto male i conti, anche perché le spese da sostenere - oltre a quelle strettamente connesse all'atto di acquisto dell'immobile - sono molte (eventuale ristrutturazione, arredamento). Bisogna poi tener conto dei costi successivi: si pensi, per esempio, alle spese condominiali (che in taluni casi incidono in maniera significativa sul bilancio familiare) oppure alle conseguenze che dalla proprietà di un immobile possono derivare sulle agevolazioni fiscali correlate al cd. ISEE.

La guida “Agevolazioni per l’acquisto della prima casa” vuole essere un valido supporto per comprendere le implicazioni fiscali legate all’acquisto di una proprietà. E’ di facile consultazione poiché è stata scritta con la tecnica della domanda/risposta ed è arricchita dalla presenza di tante tabelle riassuntive, per individuare in breve tempo l’argomento di interesse. Rivolgersi sin da subito a un professionista qualificato come il notaio è quindi un passo essenziale per evitare sorprese sgradite e garantire la conclusione di una transazione chiara e trasparente.

Ottobre 2024

Le “agevolazioni prima casa”: definizioni

Con l’espressione “agevolazioni prima casa” si intende, comunemente, l’acquisto di una casa di abitazione, e relative pertinenze, che viene effettuato con la richiesta, al notaio, dell’applicazione di una specifica agevolazione fiscale che consente il pagamento delle imposte dovute allo Stato, in misura agevolata (e quindi ridotta) rispetto a un acquisto “ordinario” come risulta dalla tabella di seguito riportata.

ACQUISTO DA PRIVATO		
	ACQUISTO “ORDINARIO” SENZA AGEVOLAZIONI	ACQUISTO CON RICHIESTA AGEVOLAZIONI PRIMA CASA
Imposta di registro	9%	2%
Imposta di trascrizione	€. 50,00	€. 50,00
Imposta catastale	€. 50,00	€. 50,00

ACQUISTO DA IMPRESA COSTRUTTRICE (SOGETTO IVA)		
	ACQUISTO “ORDINARIO” SENZA AGEVOLAZIONI	ACQUISTO CON RICHIESTA AGEVOLAZIONI PRIMA CASA
IVA	10%	4%
Imposta di registro	€. 200,00	€. 200,00
Imposta di trascrizione	€. 200,00	€. 200,00
Imposta catastale	€. 200,00	€. 200,00

Quando e a chi si pagano le imposte per acquistare una casa?

ACQUISTO DA PRIVATO

Spetta al Notaio incaricato della stipula dell'atto liquidare l'imposta dovuta. L'acquirente dovrà pertanto versare quanto dovuto al Notaio che a sua volta provvederà a versare le somme così ricevute all'Agenzia delle Entrate.

ACQUISTO DA IMPRESA (SOGGETTO A IVA)


L'IVA va versata all'impresa venditrice. Le altre imposte (registro, trascrizione e catastale) dovranno, invece, essere versate al Notaio che a sua volta provvederà a versare le somme così ricevute all'Agenzia delle Entrate.

È previsto un importo minimo nel caso di atto soggetto a imposta di registro?

Sì, in caso di acquisto da privato (soggetto ad imposta di registro) l'importo di detta imposta non può essere inferiore a euro 1.000,00 (Esempio: valore imponibile €. 25.000,00; imposta al 2%: €. 500,00; si applica comunque l'imposta nella misura di €. 1.000,00).


Chi può chiedere le agevolazioni prima casa?

La richiesta delle “agevolazioni prima casa” può essere effettuata solo nel caso in cui l'acquirente sia una persona fisica che agisce per scopi estranei alla propria attività imprenditoriale o professionale. Non possono accedere all'agevolazione in oggetto, gli imprenditori, i professionisti e le società o gli enti diversi da società (es. associazioni, fondazioni, ecc.).



Per poter richiedere le “agevolazioni prima casa” è necessario essere cittadini italiani? Oppure la richiesta può essere effettuata anche da un cittadino straniero?

La richiesta delle “agevolazioni prima casa” può essere effettuata sia da cittadini italiani sia da cittadini stranieri, purché in possesso degli ulteriori requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla vigente normativa.



Le “agevolazioni prima casa” possono essere richieste anche nel caso in cui l'immobile venga acquistato da un minorenni oppure da un soggetto incapace di agire?

Sì, l'agevolazione spetta anche se l'immobile viene acquistato da un minore non emancipato o da altri soggetti incapaci purché sussistano tutti i requisiti richiesti dalla legge, compreso quello della residenza (Si fa rimando alla guida *“VOLONTARIA GIURISDIZIONE Il notaio e le fragilità sociali: una nuova disciplina per i minori e i soggetti incapaci”* per ulteriori approfondimenti in tema di acquisti da parte dei predetti soggetti).

Quali diritti si possono acquistare usufruendo delle agevolazioni prima casa?

Le agevolazioni prima casa possono essere richieste per l'acquisto non solo della piena proprietà di una casa di abitazione, ma anche per l'acquisto della nuda proprietà¹ nonché dei diritti di usufrutto, di uso e di abitazione.

DIRITTI OGGETTO DI ACQUISTO	POSSIBILITÀ DI CHIEDERE LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA
Piena proprietà	SI
Nuda proprietà	SI
Diritto di usufrutto	SI
Diritto di uso	SI
Diritto di abitazione	SI

È possibile chiedere le agevolazioni prima casa per l'acquisto non dell'intera proprietà ma solo di una quota dell'abitazione?

Sì è possibile: le agevolazioni prima casa spettano anche per l'acquisto di una quota indivisa di una casa di abitazione.

1. È sempre più diffusa la vendita, da parte di chi è già proprietario di una casa di abitazione, del diritto di nuda proprietà. Ciò consente a chi vende di mantenere il godimento della casa (riservandosi il diritto di usufrutto) e di ottenere una liquidità immediata; a chi acquista di pagare un prezzo inferiore, con la possibilità, altresì, di poter beneficiare delle agevolazioni prima casa al ricorrere degli ulteriori presupposti indicati nella presente guida.

In quali tipi di atti è possibile fare richiesta delle agevolazioni prima casa?

La presente guida tratta delle agevolazioni prima casa che possono essere richieste in caso di acquisto di una abitazione con atti “a titolo oneroso” che comportino il trasferimento della proprietà o il trasferimento o la costituzione di diritti reali di godimento.

Esemplificando:

TIPOLOGIA DI ATTO	POSSIBILITÀ DI CHIEDERE LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA
Compravendita	SI
Permuta	SI
Transazione	SI
Vendita con riserva della proprietà	SI
Datio in solutum	SI
Assegnazione da cooperativa edilizia a propri soci	SI
Assegnazione da società a propri soci (a seguito di liquidazione, recesso, ecc.)	SI
Rent to buy (per la cessione finale)	SI

È possibile chiedere le agevolazioni prima casa anche in caso di acquisto di immobile all'asta?

Sì, è possibile (si rimanda, sul punto, alla Guida “Acquisto all'Asta un modo alternativo e sicuro di comprare casa”).

Quali immobili si possono acquistare usufruendo delle agevolazioni prima casa?

Le “agevolazioni prima casa” possono essere richieste solo in caso di acquisto di una **casa di abitazione** che rientri in una categoria catastale diversa dall’A/1, A/8 e A/9 secondo quanto riportato nella tabella che segue:

CATEGORIE CASTASTALI	POSSIBILITÀ DI CHIEDERE LA PRIMA CASA	
A/1 - abitazioni di tipo signorile		NO
A/2 – abitazioni di tipo civile	SI	
A/3 – abitazioni di tipo economico	SI	
A/4 – abitazioni di tipo popolare	SI	
A/5 – abitazioni di tipo ultrapopolare	SI	
A/6 – abitazioni di tipo rurale	SI	
A/7 – abitazioni in villini	SI	
A/8 – abitazioni in ville		NO
A/9 – castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici		NO
A/10 – uffici e studi privati		NO
A/11 – abitazioni e alloggi tipici dei luoghi	SI	



È possibile acquistare, con la richiesta di agevolazioni prima casa, un immobile non ancora ultimato o non ancora censito in catasto come abitativo?

Sì, è possibile ma solo nei seguenti casi:

CATEGORIA CATASTALE	POSSIBILITÀ DI RICHIEDERE LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	TERMINI
Unità in corso di costruzione (denunciata al catasto dei Fabbricati in Categoria F/3)	È possibile, purché la casa, ultimati i lavori, sia effettivamente accatastata in una delle categorie catastale da A/2 ad A/7 e A/11	Secondo la prassi dell'Agenzia delle Entrate (Circ. 38/E 12/8/2005), il termine ultimo per la conclusione dei lavori e per l'accatastamento della casa è 3 anni dalla data di registrazione dell'atto di acquisto
Unità in corso di definizione (denunciata al catasto dei Fabbricati in Categoria F/4 - si tratta in genere di unità già esistenti oggetto di ristrutturazione)	È possibile, purché la casa, ultimati i lavori, sia effettivamente accatastata in una delle categorie catastale da A/2 ad A/7 e A/11	Secondo la prassi dell'Agenzia delle Entrate (Circ. 38/E 12/8/2005), il termine ultimo per la conclusione dei lavori e per l'accatastamento della casa è 3 anni dalla data di registrazione dell'atto di acquisto
Unità tuttora censita in categoria C/2 o C/6 sulla quale sono previsti interventi edilizi finalizzati al cambio di destinazione d'uso (in residenziale)	È possibile, purché: <ul style="list-style-type: none">• all'atto dell'acquisto sia già stata presentata al Comune la richiesta di cambio di destinazione d'uso;• all'atto di acquisto siano in corso i lavori edilizi finalizzati al cambio di destinazione di uso• ultimati i lavori, la casa sia effettivamente accatastata in una delle categorie catastale da A/2 ad A/7 e A/11	Secondo la prassi dell'Agenzia delle Entrate (Circ. 38/E 12/8/2005), il termine ultimo per la conclusione dei lavori e per l'accatastamento della casa è 3 anni dalla data di registrazione dell'atto di acquisto

È possibile acquistare con la richiesta di agevolazioni prima casa un terreno sul quale costruire successivamente la propria prima casa di abitazione?

No, non è possibile. Il presupposto minimo per poter richiedere le agevolazioni prima casa è che oggetto di acquisto sia una casa ultimata o, quanto meno, che sia già in corso di costruzione o di definizione.

È possibile acquistare con la richiesta di agevolazioni prima casa più case di abitazione?

Sì, ma solo a condizione che tali case siano contigue e che esse, nel termine massimo di tre anni, vengano unificate in un'unica abitazione che rientri in una delle categorie catastale da A/2 ad A/7 e A/11.

	CONDIZIONI PER POTER RICHIEDERE LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	TERMINI
Acquisto con un unico atto di due case	È possibile purché: <ul style="list-style-type: none">• le case siano contigue;• le case vengano unificate in un'unica abitazione;• la casa, ultimati i lavori, sia effettivamente accatastata in una delle categorie catastale da A/2 ad A/7 e A/11	Secondo la prassi dell'Agenzia delle Entrate (Circ. 38/E 12/8/2005), il termine ultimo per la conclusione dei lavori e per l'accatastamento della casa è 3 anni dalla data di registrazione dell'atto di acquisto
Acquisto con successivo atto di altra casa	È possibile purché: <ul style="list-style-type: none">• la nuova casa sia contigua a quella già posseduta;• le case vengano unificate in un'unica abitazione;• la casa, ultimati i lavori, sia effettivamente accatastata in una delle categorie catastale da A/2 ad A/7 e A/11	Secondo la prassi dell'Agenzia delle Entrate (Circ. 38/E 12/8/2005), il termine ultimo per la conclusione dei lavori e per l'accatastamento della casa è 3 anni dalla data di registrazione dell'atto di acquisto

È possibile acquistare con la richiesta di agevolazioni prima casa un immobile locato?

Sì, è possibile. Per poter fruire delle agevolazioni prima casa l'immobile acquistato non deve essere necessariamente adibito a propria abitazione.

	POSSIBILITÀ DI CHIEDERE LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA (AL RICORRERE DELLE ALTRE CONDIZIONI)
Acquisto di casa da destinare a propria abitazione	SÌ
Acquisto di casa già condotta in locazione da terzi	SÌ
Acquisto di casa da concedere in locazione a terzi	SÌ

Pertinenze di abitazione che si possono acquistare usufruendo delle agevolazioni prima casa

La richiesta delle agevolazioni prima casa può essere effettuata anche per l'acquisto delle pertinenze (ad esempio cantine, box, posti auto, tettoie) destinate a servizio dell'abitazione in quanto situate in prossimità della stessa, rientranti nelle seguenti tassative categorie catastali:

C/2 – magazzini e locali deposito, cantine e soffitte

C/6 – autorimesse, box, posti auto coperti o scoperti

C/7 - tettoie

È possibile acquistare con agevolazioni prima casa solo una pertinenza per tipo, e, quindi, una sola cantina (C/2), un solo box (C/6) e una sola tettoia (C/7).

L'acquisto della pertinenza deve essere effettuato contestualmente all'acquisto della casa di abitazione?

No, l'acquisto della pertinenza può essere effettuato anche con un successivo atto, purché non si sia già in precedenza fruito delle agevolazioni prima casa per l'acquisto di altra pertinenza appartenente alla medesima categoria catastale.

	POSSIBILITÀ DI CHIEDERE LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA (AL RICORRERE DELLE ALTRE CONDIZIONI)
Acquisto di pertinenza contestuale all'acquisto della casa di abitazione	SI
Acquisto di pertinenza con atto successivo all'acquisto della casa di abitazione	SI
Acquisto di pertinenza con atto precedente l'acquisto della casa di abitazione	NO

Dove deve trovarsi l'immobile per poter richiedere le agevolazioni prima casa?

Per poter richiedere le “agevolazioni prima casa” è necessario che l'immobile oggetto di acquisto si trovi in uno dei seguenti luoghi, tra loro alternativi.

ABITAZIONE NEL COMUNE DI RESIDENZA ATTUALE O FUTURA	ABITAZIONE NEL COMUNE OVE L'ACQUIRENTE LAVORA O STUDIA	ABITAZIONE NEL CASO DI ACQUIRENTE TRASFERITO ALL'ESTERO PER RAGIONI DI LAVORO
<p>L'immobile deve trovarsi nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca la propria residenza entro il termine massimo di 18 mesi dall'acquisto.</p> <p>È necessario trasferire la residenza nell'abitazione oggetto di acquisto con i benefici prima casa? No, non è necessario. È sufficiente avere (o trasferire entro i 18 mesi) la residenza nel territorio del Comune nel quale si trova l'abitazione per poter richiedere le agevolazioni prima casa. Non è richiesto che l'abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa venga anche adibita a propria abitazione principale con residenza anagrafica.</p>	<p>In alternativa al Comune di residenza, per poter fruire delle agevolazioni prima casa, l'immobile deve trovarsi nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, se diverso dal Comune di residenza. L'attività può essere di ogni tipo, ivi incluse quelle senza remunerazione, come ad esempio le attività di studio, di volontariato e sportive.</p> <p>È possibile acquistare una casa in un Comune diverso da quello in cui si risiede, nel quale viene svolta la propria attività (lavorativa o di studio), senza dovervi trasferire la residenza? Sì, è possibile.</p>	<p>Per il caso dell'acquirente – che si sia trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno 5 anni – l'immobile oggetto di acquisto con richiesta di agevolazioni prima casa deve trovarsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nel Comune di nascita dell'acquirente; • oppure nel Comune in cui l'acquirente aveva la residenza prima di trasferirsi all'estero; • oppure nel Comune in cui l'acquirente svolgeva la propria attività lavorativa prima di trasferirsi all'estero. <p>È necessario in questi casi trasferire la residenza nel Comune nel quale si trova l'immobile acquistato? No, non è necessario.</p>

Rapporti tra agevolazioni prima casa ed altre imposte

Vi sono conseguenze ai fini dell'esenzione "I.M.U." se la casa acquistata con agevolazioni non viene destinata ad abitazione principale con residenza anagrafica?

Sì, in quanto le regole per poter fruire dell'esenzione dal pagamento dell'"I.M.U." sulla "prima casa" sono diverse da quelle previste per l'acquisto di prima casa oggetto della presente guida.

L'esenzione "I.M.U." è riconosciuta, infatti, solo se la casa di proprietà (anche se acquistata senza richiesta di agevolazioni prima casa) sia adibita a propria abitazione principale con residenza anagrafica. Pertanto:

	RESIDENZA NELLA CASA OGGETTO DI ACQUISTO	RESIDENZA NEL TERRITORIO DEL COMUNE MA NON NELLA CASA OGGETTO DI ACQUISTO	RESIDENZA NEL TERRITORIO DI COMUNE DIVERSO DA QUELLO IN CUI RISIEDE L'ACQUIRENTE
"Agevolazioni prima casa" per l'acquisto di abitazione (imposta di registro o I.V.A.)	È riconosciuta l'agevolazione prima casa in sede di atto di acquisto	È riconosciuta l'agevolazione prima casa in sede di atto di acquisto	È riconosciuta l'agevolazione solo se l'acquirente lavora o studia nel Comune ove si trova l'abitazione ovvero trasferisce la propria residenza nel Comune ove si trova l'abitazione entro 18 mesi dall'acquisto

	RESIDENZA NELLA CASA OGGETTO DI ACQUISTO	RESIDENZA NEL TERRITORIO DEL COMUNE MA NON NELLA CASA OGGETTO DI ACQUISTO	RESIDENZA NEL TERRITORIO DI COMUNE DIVERSO DA QUELLO IN CUI RISIEME L'ACQUIRENTE
Esenzione I.M.U. sulla "prima casa" di abitazione	È riconosciuta l'esenzione dal pagamento dell' I.M.U.	È dovuto il pagamento dell'I.M.U. come "seconda casa" anche se non si è proprietari di altra casa. Spetterà, invece, l'esenzione nel caso di successivo trasferimento della residenza nell'abitazione acquistata.	È dovuto il pagamento dell'I.M.U. come "seconda casa" anche se non si è proprietari di altra casa. Spetterà, invece, l'esenzione nel caso di successivo trasferimento della residenza nell'abitazione acquistata.

Vi sono conseguenze ai fini della detraibilità degli interessi passivi del contratto di mutuo stipulato per l'acquisto agevolato, se la casa non viene destinata ad abitazione principale con residenza anagrafica?

Sì, se la casa non viene adibita ad abitazione principale entro 12 mesi dall'acquisto, si perde la possibilità di detrarre parte degli interessi passivi e degli oneri accessori pagati per mutui ipotecari contratti per l'acquisto di detto immobile (si fa rimando alla Guida "*Mutuo Informato informazioni utili per chi chiede un mutuo ipotecario*").

Impossidenza di altra abitazione nel Comune in cui è situato l'immobile da acquistare

Per poter richiedere le “agevolazioni prima casa” è necessario che l'acquirente non sia titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio in cui è situato l'immobile da acquistare.

TIPOLOGIA DEL DIRITTO POSSEDUTO SU ALTRA ABITAZIONE NEL COMUNE NEL QUALE SI TROVA LA NUOVA CASA OGGETTO DI ACQUISTO	POSSIBILITÀ DI CHIEDERE LA PRIMA CASA	
Piena proprietà		NO
Usufrutto		NO
Abitazione		NO
Uso		NO
Nuda proprietà	SI	

È di ostacolo alla richiesta di agevolazioni prima casa l'essere titolare in via esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti sopra indicati. È invece possibile chiedere le agevolazioni prima casa se l'acquirente è comproprietario con soggetti diversi (ad esempio come nel caso di chi abbia ereditato in comproprietà con altri soggetti una abitazione sita nel medesimo Comune ove si trova l'abitazione oggetto di acquisto e della quale, pertanto, l'acquirente non abbia la disponibilità esclusiva).

Riepilogando:

TITOLARITÀ DI ALTRA ABITAZIONE NEL COMUNE NEL QUALE SI TROVA LA NUOVA CASA OGGETTO DI ACQUISTO	POSSIBILITÀ DI CHIEDERE LA PRIMA CASA	
Acquirente titolare al 100%		NO
Acquirente contitolare con il coniuge		NO
Acquirente contitolare con soggetti diversi dal coniuge (es. genitori, fratelli, terzi non parenti)	SI	

È possibile chiedere le agevolazioni prima casa se si è proprietari, nel Comune nel quale si trova la nuova casa, di un immobile abitativo utilizzato di fatto per scopi diversi (ad esempio come ufficio)?

No, non è possibile: il solo fatto di essere proprietario di un immobile censito in Catasto come abitazione, indipendentemente dal suo uso concreto (ed a prescindere da possibili violazioni di carattere urbanistico), non consente la richiesta dell'agevolazione prima casa.

È possibile chiedere le agevolazioni prima casa se si è proprietari, nel Comune nel quale si trova la nuova casa, di un immobile concesso in locazione a terzi?

No, non è possibile: il solo fatto di essere proprietario di una casa di abitazione, indipendentemente dal suo uso concreto, non consente la richiesta dell'agevolazione prima casa.

È possibile chiedere le agevolazioni prima casa se si è proprietari, nel Comune nel quale si trova la nuova casa, di una casa oggettivamente inidonea all'utilizzo abitativo?

Sì, è possibile, ma solo se l'inidoneità sia oggettiva, come, ad esempio, nel caso di casa dichiarata inagibile con ordinanza del sindaco a seguito di un terremoto (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 107 del 1° agosto 2017).

È possibile chiedere le "agevolazioni" per acquistare una nuova casa, se si è già proprietari, nello stesso Comune, di una precedente abitazione?

Sì, alle seguenti condizioni:

	POSSIBILITÀ DI CHIEDERE LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA
Precedente casa acquistata senza agevolazioni prima casa	Sì, ma è necessario vendere la precedente abitazione prima di acquistare quella nuova
Precedente casa acquistata con agevolazioni prima casa	Sì, e la precedente abitazione può essere venduta anche dopo il nuovo acquisto ma entro il termine massimo di un anno da esso

Mancata precedente fruizione delle agevolazioni prima casa

Per poter richiedere le agevolazioni prima casa, l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso,


abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione già acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge godendo della medesima agevolazione.

TIPOLOGIA DEL DIRITTO ACQUISTATO SU ALTRA ABITAZIONE, SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE, GIÀ USUFRUENDO DELLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	POSSIBILITÀ DI CHIEDERE LA PRIMA CASA SUL NUOVO ACQUISTO	
Piena proprietà		NO
Usufrutto		NO
Abitazione		NO
Uso		NO
Nuda proprietà		NO

Se si è già titolari di un bene acquistato per successione o donazione godendo delle agevolazioni prima casa, è possibile chiedere le agevolazioni per l'acquisto a titolo oneroso (ad esempio con un atto di compravendita) di un altro immobile?


Sì, è possibile al ricorrere degli ulteriori presupposti e, in particolare, purché, nel medesimo Comune nel quale si trova la nuova casa oggetto di acquisto, non si sia proprietari esclusivi o in comunione con il coniuge di altro immobile abitativo. Riepilogando:

	POSSIBILITÀ DI CHIEDERE LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA PER IL NUOVO ACQUISTO	
Precedente casa acquistata con agevolazioni con atto a titolo oneroso (es compravendita)		NO
Precedente casa acquistata con agevolazioni per successione a causa di morte o per donazione	SI	



Se si è già titolari di una quota di una casa di abitazione è possibile acquistare ulteriori quote di comproprietà dello stesso immobile facendo richiesta delle agevolazioni prima casa?

Sì, è possibile.



Se si è già titolari di un bene acquistato a titolo oneroso (es. compravendita) godendo delle agevolazioni prima casa, è possibile chiedere le agevolazioni per l'acquisto di una nuova casa?

Sì è possibile: a partire, infatti, dal 1° gennaio 2016 per poter chiedere le agevolazioni prima casa non è più necessario che la precedente abitazione sia alienata prima del nuovo acquisto, potendo ciò avvenire anche successivamente, purché entro il termine ultimo di un anno da esso.

Decadenza dalle agevolazioni prima casa

Decadere dalle agevolazioni prima casa significa perdere i benefici fiscali richiesti e ottenuti in sede di atto di acquisto della casa di abitazione e relative pertinenze.

La decadenza comporta, quindi, a carico dell'acquirente l'obbligo di corrispondere un importo pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile per l'acquisto "ordinario" e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata.

Oltre a detto importo, sono dovuti, altresì, gli interessi di mora e una sovrattassa pari al 30% dell'imposta dovuta. Esemplicando:

DECADENZA IN CASO DI ACQUISTO DA PRIVATO

	Acquisto con richiesta di agevolazioni prima casa	Acquisto "ordinario" senza agevolazioni	Differenza di imposta dovuta in caso di decadenza (oltre a interessi e sanzione del 30%)
Imposta di registro	2%	9%	7%
Imposta di trascrizione	€. 50,00	€. 50,00	—
Imposta catastale	€. 50,00	€. 50,00	—

ACQUISTO DA IMPRESA (SOGGETTO IVA)

	Acquisto con richiesta agevolazioni prima casa	Acquisto "ordinario" senza agevolazioni	Differenza di imposta dovuta caso di decadenza (oltre a interessi e sanzione del 30%)
IVA	4%	10%	6%
Imposta di registro	€. 200,00	€. 200,00	—
Imposta di trascrizione	€. 200,00	€. 200,00	—
Imposta catastale	€. 200,00	€. 200,00	—

La decadenza dalle agevolazioni prima casa può verificarsi:

- in caso di dichiarazioni mendaci rilasciate dall'acquirente nell'atto di acquisto in merito alla sussistenza dei requisiti analizzati nei precedenti paragrafi per poter fruire delle stesse;
- oppure in caso di alienazione, nei successivi cinque anni, dell'abitazione acquistata, salvo che, entro il successivo anno, si proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Le ipotesi più rilevanti di decadenza sono le seguenti.

IPOTESI DI DECADENZA RELATIVE AL MANCATO TRASFERIMENTO DELLA RESIDENZA NEL TERMINE DI 18 MESI DALL'ACQUISTO		
	SI VERIFICA LA DECADENZA?	
Al momento dell'atto di acquisto ero residente in altro Comune ed entro i successivi 18 mesi non ho trasferito la residenza nel territorio del Comune nel quale si trova la casa acquistata	SI	
Al momento dell'atto di acquisto ero già residente nel Comune nel quale si trova la casa acquistata, oppure nel termine di 18 mesi dall'acquisto ho trasferito la residenza in detto Comune, ma non ho trasferito la residenza nell'abitazione stessa		NO Per evitare la decadenza è sufficiente trasferire la residenza nel territorio del Comune nel quale si trova la casa; non è richiesto che l'abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa venga anche adibita a propria abitazione principale con residenza anagrafica.

IPOTESI DI DECADENZA RELATIVE ALLA TIPOLOGIA O ALL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE ACQUISTATO		
	SI VERIFICA LA DECADENZA?	
Ho acquistato una casa in corso di costruzione o di definizione, ma entro il termine di 3 anni dalla data di registrazione dell'atto non ho ultimato i lavori	SI	Decadenza non prevista dalla legge ma sostenuta dall'Agenzia delle Entrate (Circ. 38/E 12/8/2005)
Ho acquistato una casa in corso di costruzione o di definizione ed entro il termine di 3 anni dalla data di registrazione dell'atto ho ultimato i lavori realizzando, tuttavia, un'abitazione in categoria catastale A/1, A/8 o A/9	SI	

IPOSTESI DI DECADENZA RELATIVE ALLA TIPOLOGIA O ALL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE ACQUISTATO

Ero già proprietario di un immobile acquistato, con un primo atto, fruendo delle agevolazioni prima casa. Con un successivo atto ho acquistato l'immobile adiacente richiedendo le agevolazioni prima casa. Entro il termine di 3 anni dalla data di registrazione dell'atto, non ho, tuttavia, provveduto alla unificazione dei due immobili.	SI	La decadenza riguarderà in questo caso solo il secondo atto di acquisto.
Ero già proprietario di un immobile acquistato, con un primo atto, fruendo delle agevolazioni prima casa. Con un successivo atto ho acquistato l'immobile adiacente richiedendo le agevolazioni prima casa. Entro il termine di 3 anni dalla data di registrazione dell'atto ho provveduto alla loro unificazione realizzando, tuttavia, un'abitazione in categoria catastale A/1, A/8 o A/9	SI	La decadenza riguarderà in questo caso solo il secondo atto di acquisto.
Ho acquistato una casa di abitazione con la richiesta di agevolazioni prima casa e successivamente ne ho mutato la destinazione d'uso in ufficio	NO	
Ho acquistato una casa di abitazione con la richiesta di agevolazioni prima casa che ho concesso, successivamente, in locazione a terzi	NO	

IPOSTESI DI DECADENZA PER IL CASO DI PREPOSSIDENZA DI "IMMOBILE AGEVOLATO"

	SI VERIFICA LA DECADENZA?	
Al momento dell'atto di acquisto ero già titolare di diritti su altra casa già acquistata fruendo delle agevolazioni prima casa che non ho provveduto ad alienare entro l'anno dal nuovo acquisto	SI	

Un'ulteriore causa di decadenza dalle agevolazioni prima casa si verifica per effetto del trasferimento, a titolo oneroso o gratuito, della casa e/o sue pertinenze prima del decorso di 5 anni dalla data dell'acquisto, non seguito, nel successivo anno, dal riacquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La decadenza può essere totale oppure parziale come accade, per esempio, nel caso di trasferimento di una quota di comproprietà dell'immobile. Comporta decadenza il compimento di qualsiasi atto volontario che abbia quale conseguenza il trasferimento o la perdita del diritto acquistato. Esemplicando:

TIPOLOGIA DI ATTO	SI VERIFICA LA DECADENZA?	
Compravendita	SI	
Donazione	SI	
Vendita in sede di esecuzione forzata		NO
Vendita nell'ambito di una procedura fallimentare		NO
Trasferimento nell'ambito degli accordi di separazione o divorzio		NO (Circolare Agenzia Entrate 21.06.2012 n. 27/E)

La decadenza può essere evitata se l'acquirente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici prima casa, acquisti altro immobile da adibire a propria abitazione principale. L'acquisto di detto immobile può avvenire a qualsiasi titolo come riportato nella tabella che segue.


RIACQUISTO IDONEO A EVITARE LA DECADENZA

Riacquisto mediante atti a titolo oneroso (ad esempio compravendita, permuta, transazione ecc.)

Riacquisto mediante atti a titolo gratuito (ad esempio donazione)


Riacquisto all'asta

Riacquisto mediante accessione, mediante costruzione su terreno di proprietà



Per evitare la decadenza dalle agevolazioni prima casa è necessario che nell'atto di riacquisto venga fatta nuova richiesta delle agevolazioni prima casa?

No, non è necessario; il riacquisto che evita la decadenza può essere effettuato anche in assenza della richiesta delle agevolazioni prima casa o in assenza dei requisiti richiesti per poter fruire nuovamente delle agevolazioni prima casa. L'importante è che l'immobile acquistato venga adibito a propria abitazione principale.



Per evitare la decadenza dalle agevolazioni prima casa è necessario trasferire la residenza nella nuova casa oggetto di acquisto o è sufficiente trasferire la residenza nel territorio del Comune nel quale essa si trova?

A differenza di quanto accade per l'acquisto di immobile abitativo con richiesta delle agevolazioni prima casa, per evitare la decadenza è necessario trasferire la propria residenza nella nuova casa. Condizione essenziale per il riacquisto è infatti che la nuova casa venga adibita a propria abitazione principale.



Cosa è opportuno fare nel caso in cui si verifichi un fatto che possa determinare la decadenza dalle agevolazioni prima casa?

Nel caso in cui si verifichi un fatto che possa determinare la decadenza dalle agevolazioni prima casa, è opportuno rivolgersi all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate nel quale è stato registrato l'atto di acquisto, al fine di valutare come procedere ed in particolare per verificare se sussistono i presupposti per avvalersi del cd. "ravvedimento operoso"
Esemplificando:

EVENTO CHE EVITA LA DECADENZA	TERMINE ENTRO IL QUALE L'EVENTO DEVE VERIFICARSI	IMPOSSIBILITÀ DI AVVERAMENTO DELL'EVENTO	TERMINE ENTRO IL QUALE È OPPORTUNO INFORMARSI PER VERIFICARE LA POSSIBILITÀ DI RICORRERE AL CD. "RAVVEDIMENTO OPEROSO"
Trasferimento della residenza nel territorio del Comune nel quale si trova la casa oggetto di acquisto	Entro 18 mesi dall'atto di acquisto	L'acquirente non può o non vuole più trasferire la residenza	Entro 18 mesi dall'atto di acquisto
Rivendita di precedente abitazione già acquistata fruendo delle agevolazioni prima casa	Entro 12 mesi dall'atto di acquisto	L'acquirente non può o non vuole più vendere la precedente abitazione	Entro 12 mesi dall'atto di acquisto
Riacquisto di nuova casa da adibire a propria abitazione principale	Entro 12 mesi dall'atto di trasferimento della casa acquistata con agevolazioni prima casa	L'acquirente non può o non vuole più riacquistare nuova abitazione	Entro 12 mesi dall'atto di trasferimento della casa acquistata con agevolazioni prima casa
Mancata ultimazione dei lavori della casa in corso di costruzione o definizione acquistata con richiesta delle agevolazioni prima casa	Entro 3 anni dalla data di registrazione dell'atto di acquisto	L'acquirente non può o non vuole più terminare i lavori	Entro 3 anni dalla data di registrazione dell'atto di acquisto

Credito di imposta per “riacquisto di prima casa”

In caso di acquisto, a qualsiasi titolo, entro un anno dall’alienazione dell’immobile per il quale si è già fruito delle agevolazioni prima casa, di un’altra casa di abitazione con richiesta delle medesime agevolazioni, l’acquirente ha diritto a un credito d’imposta fino a concorrenza dell’imposta di registro o dell’imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

Per poter fruire di detto credito l’acquirente deve rendere apposita dichiarazione dell’atto di acquisto della nuova casa di abitazione. L’ammontare del credito di imposta è pari alla minore somma tra l’imposta di registro o l’imposta sul valore aggiunto corrisposta per il precedente acquisto agevolato e l’imposta dovuta per il nuovo acquisto. Esempificando:

	IMPOSTA CORRISPOSTA PER IL PRIMO ACQUISTO	IMPOSTA DOVUTA PER IL SECONDO ACQUISTO	AMMONTARE DEL CREDITO
Primo esempio	€. 2.500,00	€. 1.000,00	€. 1.000,00
Secondo esempio	€. 2.500,00	€. 3.000,00	€. 2.500,00

I presupposti per avere diritto a detto credito di imposta sono i seguenti:

- avere acquistato un precedente immobile con richiesta delle agevolazioni prima casa
- non essere decaduti da dette agevolazioni
- l’aver alienato a titolo oneroso (ad esempio tramite atto di com-

pravendita) o a titolo gratuito (ad esempio tramite atto di donazione) il precedente immobile o impegnarsi ad alienarlo entro il termine di 12 mesi dal nuovo acquisto.

- riacquistare una casa di abitazione facendo nuova richiesta delle agevolazioni prima casa, entro il termine di 12 mesi dalla precedente alienazione.

Il credito di imposta può essere utilizzato, alternativamente, con le seguenti modalità:

- può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina
- può essere portato in diminuzione, per l'intero importo, dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito
- può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche (IRPEF) dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto
- può altresì essere utilizzato in compensazione con altri tributi e contributi secondo la vigente normativa in materia.

Indirizzi utili

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Via Flaminia, 160
00196 Roma
www.notariato.it

ADICONSUM

Via Giovanni Maria Lancisi, 25
00161 Roma
www.adiconsum.it

ADOC

Via Castelfidardo, 43/45
00185 Roma
www.adocnazionale.it

ADUSBEF

Via V. Bachelet, 12
00185 Roma
www.adusbef.it

ALTROCONSUMO

Via Valassina, 22
20159 Milano
www.altroconsumo.it

ASSOUTENTI

Vicolo Orbitelli, 10
00186 Roma
www.assoutenti.it

CASA DEL CONSUMATORE

Via Bobbio, 6

20144 Milano

www.casadelconsumatore.it

CITTADINANZATTIVA

Via Imera, 2

00183 Roma

www.cittadinanzattiva.it

CONFCONSUMATORI

Via Mazzini, 43

43121 Parma

www.confconsumatori.it

FEDERCONSUMATORI

Via Palestro, 11

00185 Roma

www.federconsumatori.it

LEGA CONSUMATORI

Via delle Orchidee, 4/a

20147 Milano

www.legaconsumatori.it

MOVIMENTO CONSUMATORI

Via Piemonte, 39/a

00187 Roma

www.movimentoconsumatori.it

MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO

Via Casilina, 3/T

00182 Roma

www.difesadelcittadino.it

U.DI.CON.

Via Santa Croce in Gerusalemme, 63

00185 Roma

www.udicon.org

UNIONE NAZIONALE CONSUMATORI

Via Duilio, 13

00192 Roma

www.consumatori.it

Le Guide per il Cittadino / Casa

Trovi le altre guide sul tema casa a questo link:

www.notariato.it/it/trova-guide



Garanzia Preliminare

La sicurezza nel contratto di compravendita immobiliare



Acquisto certificato

Agibilità, sicurezza ed efficienza energetica degli immobili



Acquisto all'asta

Un modo alternativo e sicuro di comprare casa



Prezzo – Valore

I vantaggi della trasparenza nelle vendite immobiliari



Mutuo Informato

Informazioni utili per chi chiede un mutuo ipotecario



Acquisto in costruzione

La tutela nella compravendita di un immobile da costruire



Vivere in condominio

Casi e risposte pratiche



Casa e giovani

Guida pratica alla locazione
e alla compravendita immobiliare



Il rent to buy



Il leasing immobiliare abitativo



Immobili e bonus fiscali 2024



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO